

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

april 2023

Rapport till bolagets styrelse i enlighet med *Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB* (§4.2).

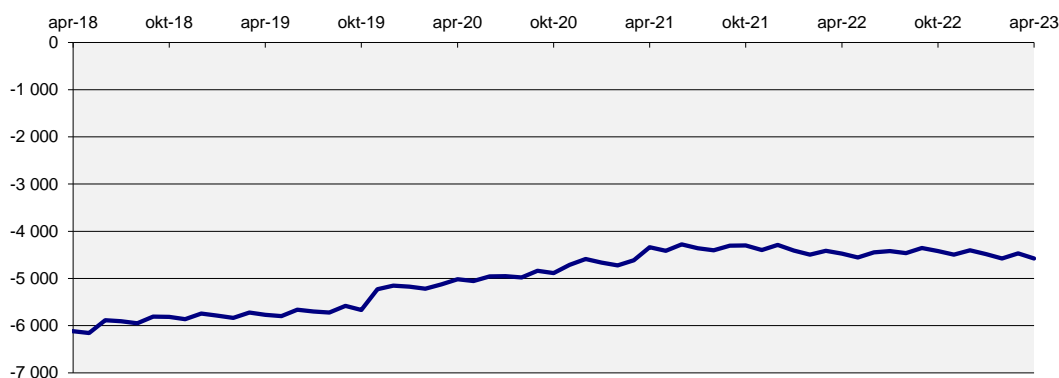
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 578 mnkr. Totalt är det en ökning med 108 mnkr sedan förra månaden, 81,8% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,92%. Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2023-04-30	2023-03-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 578	4 470	5 600,0	81,8%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 582	4 474		

Diagram 1: Utveckling 5-årsperiod för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

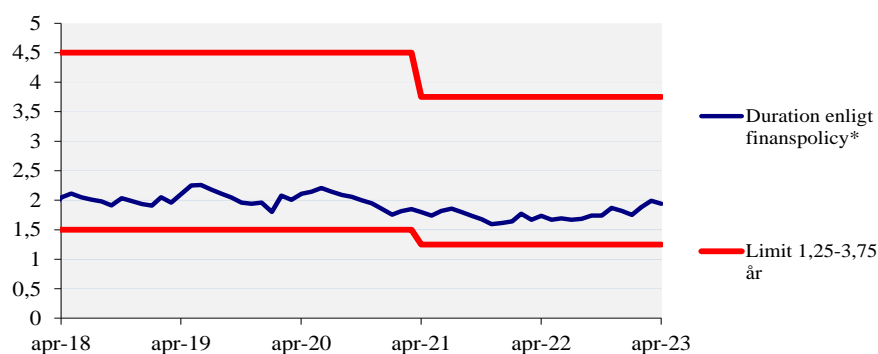
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställd den 18 januari 2023 av kommunstyrelsens ekonomiutskott gäller från och med den 1 februari 2023.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2023-04-30	2023-03-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	68 756	68 486	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	67 729	67 459	
Duration (år)	1,94	1,99	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	38,4%	38,2%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	12,8%	16,2%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	12 422	10 889	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för april 2023 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 31 maj 2023. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

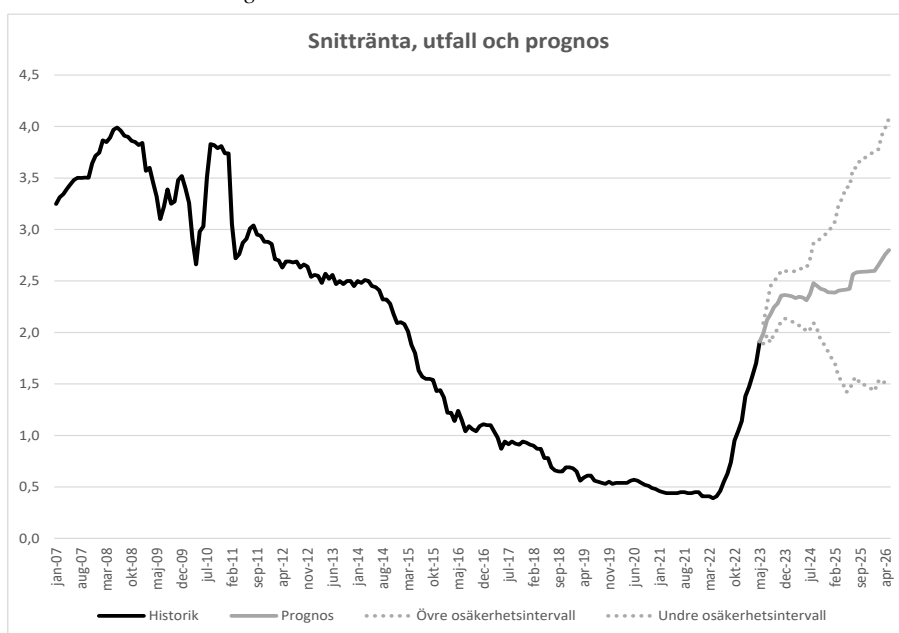


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar historik (15 år) samt en prognos inklusive osäkerhetsintervall för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling som är inprisad på marknaden (implicita terminsräntor).

Diagram 3: Historik och prognos för kommunkoncernens snittränta (%) exklusive marginal och omkostnadsersättning



Marginaler för kommunkoncernens bolag är anpassade till respektive bolag på löpande basis. Inlåningsmarginal uppgår för närvarande till -0,20 procent och utlåningsmarginal varierar mellan 0,14 till 0,22 procent. Nivåer uppdaterades den 1 januari 2023 och gäller till den 30 juni 2023.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 112,4 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 158,2 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 45,8 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognoz för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
maj-23	2,13
jun-23	2,21
jul-23	2,34
aug-23	2,39
sep-23	2,47
okt-23	2,50
nov-23	2,58
dec-23	2,58
jan-24	2,58
feb-24	2,57
mar-24	2,55
apr-24	2,57
maj-24	2,56
jun-24	2,53
jul-24	2,59
aug-24	2,70
sep-24	2,67
okt-24	2,64
nov-24	2,63
dec-24	2,61
jan-25	2,61
feb-25	2,61
mar-25	2,63
apr-25	2,63
maj-25	2,64
jun-25	2,64
jul-25	2,79
aug-25	2,80
sep-25	2,81
okt-25	2,81
nov-25	2,81
dec-25	2,81
jan-26	2,82
feb-26	2,87
mar-26	2,92
apr-26	2,98

Sammanfattning

Den amerikanska kärninflationen (core PCE) som även exkluderar energi och livsmedel var 4,6 procent i mars. Det var något högre än förväntningarna på 4,5 procent.

Europas gaslager är ovanligt välfyllda och fyllnadsgraden ligger över 55 procent jämfört med 30 procent vid samma tidpunkt föregående år.

Inflationen i Sverige enligt KPIF-måttet blev 8,0 procent i mars vilket var lägre än väntade 8,3 procent.

Riksbanken har beslutat att höja styrräntan med 0,5 procentenheter till 3,5 procent. Riksbanken anser att inflationen fortfarande är alldeles för hög och att den underliggande inflationen blivit påtagligt högre än förväntat.

Konjunkturinstitutets barometerindikator minskade något i april från 88,4 till 87,3. Ett värde under 100 indikerar ett svagare stämningsläge än normalt. Detaljhandels indikator minskade och fortsätter att peka på ett mycket svagare stämningsläge än normalt.

Den säsongsrensade och utjämnade arbetslösheten uppgick till 7,2 procent i mars vilket är en minskning från februaris notering på 7,6 procent.

Sveriges BNP minskade med 0,2 procent i mars medan kvartalet som helhet ökade med 0,2 procent jämfört med föregående kvartal enligt preliminära siffror från SCB.

Internationellt

Den amerikanska kärninflationen (core PCE) som även exkluderar energi och livsmedel var 4,6 procent i mars. Det var något högre än förväntningarna på 4,5 procent. Vid senaste mötet i mars höjdes styrräntan till målintervallet 4,75 – 5 procent. I skrivande stund prissätter marknaden ytterligare en höjning med 0,25 procentenheter vid det kommande mötet i början på maj. Räntan väntas därefter vara oförändrad fram till december då räntan förväntas sänkas.

Europa

Europas gaslager är ovanligt välfyllda och fyllnadsgraden ligger över 55 procent jämfört med 30 procent vid samma tidpunkt föregående år respektive 40 procent i genomsnitt de senaste 10 åren. Lagren är dock byggda för att fungera som ett buffertsystem vid ett jämnt tillflöde av gas för att parera den högre användningen under vinterhalvåret. Välfyllda lager indikerar således inte att det finns så det räcker för EU över nästa vinter om övriga gasleveranser upphör.

Inflationen enligt KPIF-måttet blev 8,0 procent i mars vilket var lägre än marknadens förväntningar på 8,3 procent. Att inflationstakten sjönk jämfört med föregående månad berodde delvis på att uppgången av energipriserna har mattats av. Livsmedel och alkoholfria drycker som står för en stor del av inflationen ökade med 1,2 procent under mars och har ökat med 19,7 procent under det senaste året.

Riksbanken har beslutat att höja styrräntan med 0,5 procentenheter till 3,5 procent. Riksbanken anser att inflationen fortfarande är alldeles för hög och att den underliggande inflationen blivit påtagligt högre än förväntat. Höjningen var i linje med marknadsförväntningarna även om flera aktörer ansåg att det vore bättre att höja räntan i ett mer varsamt tempo och invänta effekterna av de tidigare höjningarna som gjorts på relativt kort sikt. Två av fem ledamöter reserverade sig mot beslutet att höja styrräntan med 0,5 procentenheter och förespråkade istället en räntehöjning med 0,25 procentenheter. Riksbankens uppdaterade prognos visar att styrräntan troligen kommer att höjas med ytterligare 0,25 procentenheter i juni eller september till 3,75 procent och sedan stanna på denna nivå.

Konjunkturinstitutets barometerindikator minskade något i april från 88,4 till 87,3. Ett värde under 100 indikerar ett svagare stämmingsläge än normalt. Detaljhandelsindikator minskade och fortsätter att peka på ett mycket svagare stämmingsläge än normalt. Betydligt färre företag än tidigare förväntar sig att försäljningspriserna kommer att öka de kommande tre månaderna vilket borde få en positiv effekt på inflationen. Två av tio företag inom

dagligvaruhandeln uppger till och med att priserna kommer att minska.

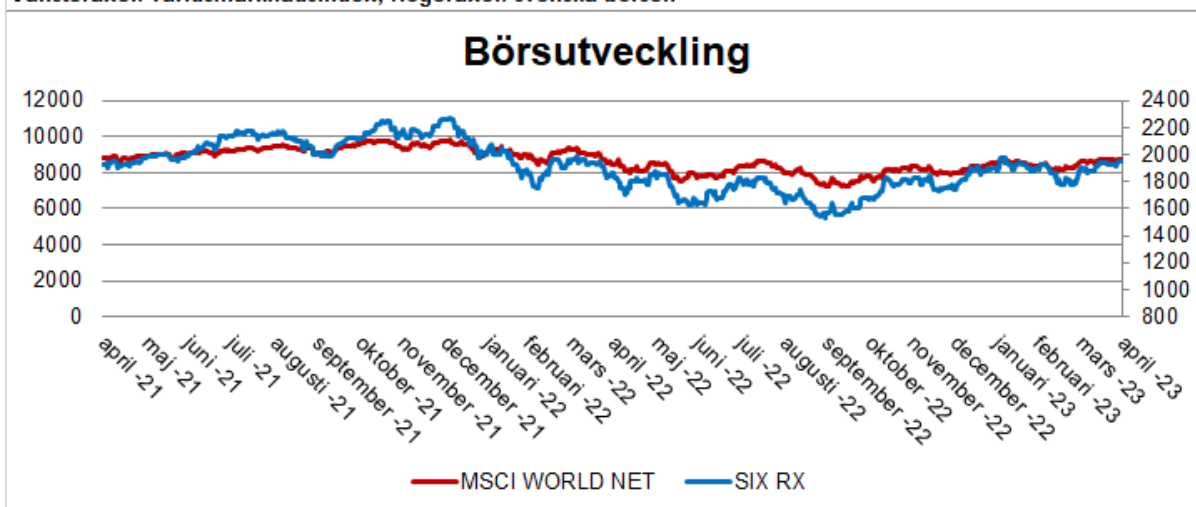
Tillverkningsindustrins indikator minskade i april, men läget är trots minskningen något starkare än normalt. Sektorn är dock splittrad och branscher som motorfordonsindustrin och elektronikindustrin redovisar starka indikatorer medan livsmedelsindustrin är betydligt dystrare än normalt.

Den säsongsrensade och utjämnade arbetslösheten uppgick till 7,2 procent i mars vilket är en minskning från februari siffran på 7,6 procent. Förväntat var att siffran skulle vara oförändrad från februari. Läget på arbetsmarknaden ser fortsatt bra ut då både sysselsättningen och arbetade timmar ökar.

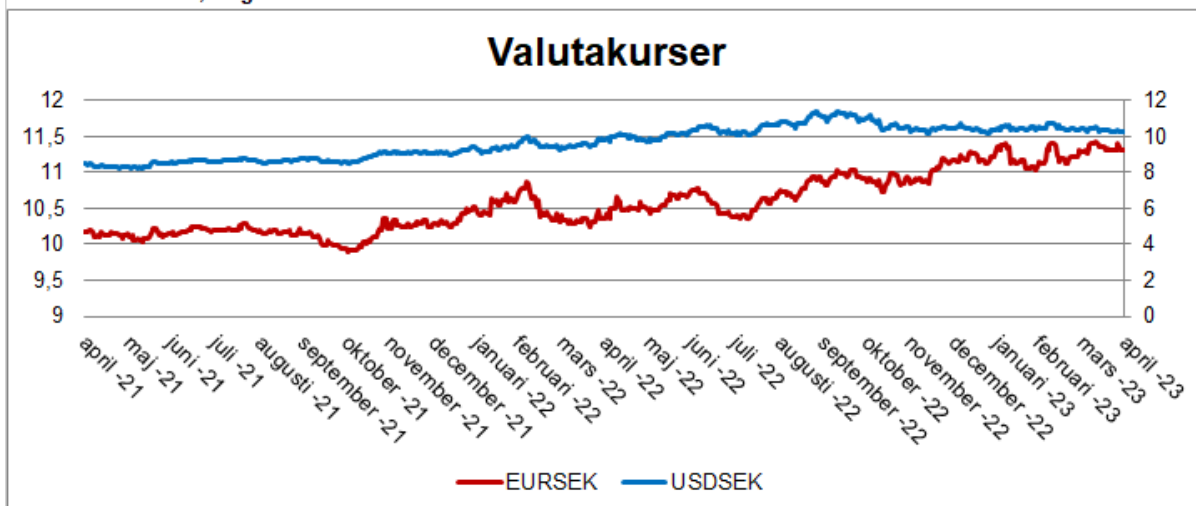
Sveriges BNP minskade med 0,2 procent i mars medan kvartalet som helhet ökade med 0,2 procent jämfört med föregående kvartal enligt preliminära siffror från SCB. Indikatorn pekar mot en ökning jämfört med sista kvartalet i fjol då motsvarande siffra uppgick till minus 0,2 procent. Svensk ekonomi undvek därför med mycket liten marginal en recession enligt den traditionella definitionen, sjunkande tillväxt två kvartal i rad.

Utvecklingen på de svenska aktiemarknaderna har varit positiv under april. Det breda svenska börsindexet OMXSPI ökade 1,9 procent under månaden och är upp nästan 10 procent sedan årsskiftet. Kronan har försvagats något mot EUR och kostade 11,31 kr per sista april men har stärkts mot US-dollar. I slutet av månaden kostade en US-dollar 10,27 kr. Svensk statlig 10-årsränta har ökat med ca 0,1 procentenheter under april.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

